Senedd Cymru

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Adroddiad ar y Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol ar gyfer y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad

Mawrth 2024

1. Y cefndir

1. Cyflwynwyd y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad ("y Bil") yn Nhŷ'r Cyffredin ar 27 Tachwedd 2023.

2. Mae Rheol Sefydlog 29 yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru osod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ("Memorandwm") pan fo Bil yn gwneud darpariaeth o ran Cymru:

i. at unrhyw ddiben sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru (ac eithrio darpariaethau deilliadol, canlyniadol, trosiannol, darfodol, atodol neu ddarpariaethau arbed sy'n ymwneud â materion nad ydynt o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru); neu

ii. sy'n addasu cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru.

3. Ar 12 Rhagfyr 2023, gosododd Julie James AS, y Gweinidog Newid Hinsawdd ("y Gweinidog"), gerbron Senedd Cymru Femorandwm mewn cysylltiad â'r Bil.

Gosododd y Gweinidog Femorandwm Atodol gerbron Senedd Cymru ar 30 Ionawr 2024.

4. Ar 9 Ionawr 2024, cyfeiriodd y Pwyllgor Busnes y Memorandwm at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ("y Pwyllgor") a'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad i'w ystyried, gyda dyddiad cau ar gyfer cyflwyno adroddiad ar 15 Mawrth 2024. Ar 6 Chwefror 2024, cyfeiriodd y Pwyllgor Busnes y Memorandwm Atodol at y ddau bwyllgor gyda'r un dyddiad cau ar gyfer cyflwyno adroddiad ar 15 Mawrth 2024.

2. Y Memorandwm

5. Mae paragraffau 3 i 14 o'r Memorandwm yn rhoi crynodeb o'r Bil a'i amcanion polisi.

6. Mae paragraff 72 o'r Memorandwm yn nodi barn Llywodraeth y DU ar yr angen am gydsyniad, ac yn nodi bod "gwahaniaeth barn" rhwng y Gweinidog a Llywodraeth y DU.

Darpariaethau y mae angen cydsyniad ar eu cyfer

7. Mae paragraff 15 o'r Memorandwm yn nodi barn y Gweinidog bod "y Bil cyfan yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru, at ddiben sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd". Mae paragraffau 16 i 69 o'r Memorandwm yn rhoi trosolwg o'r darpariaethau yn y Bil y mae Llywodraeth Cymru yn credu bod angen cydsyniad ar eu cyfer.

Rhan 1: Rhyddfreinio ac estyn lesddaliadau

8. Mae'r cymalau yn Rhan 1 o'r Bil yn diwygio'r gyfraith bresennol mewn perthynas â hawliau rhyddfreinio. Rhyddfreinio yw hawl lesddeiliad i gael estyniad les neu i gaffael ei rydd-ddaliad.

9. Mae cymal 1 yn dileu'r gofyniad bod rhaid i lesddeiliad fod wedi bod yn berchen ar ei les am ddwy flynedd cyn bod yn gymwys i estyn les ei dŷ neu ei fflat, neu i gaffael rhydd-ddaliad ei dŷ.

10. Mae cymal 2 yn dileu cyfyngiadau penodol ar ddechrau hawliad rhyddfreinio newydd pan fo hawliad blaenorol wedi'i wneud.

11. Mae cymal 3 yn darparu bod adeilad wedi'i eithrio o hawliau rhyddfreinio ar y cyd (pan fo lesddeiliaid mewn adeilad yn gweithredu gyda'i gilydd i gaffael y rhydd-ddaliad) os defnyddir mwy na 50 y cant o'r arwynebedd llawr mewnol at ddibenion amhreswyl.

12. Mae cymal 4 ac Atodlen 1 yn diddymu cyfyngiadau presennol ar hawliau rhyddfreinio, gan gynnwys y rhai sy'n ymwneud ag ailddatblygu neu adfeddiannu gan y landlord.

13. Mae cymal 5 yn gwneud darpariaeth ynghylch caffael lesoedd canolraddol yn ystod hawliad rhyddfreinio ar y cyd, gan gynnwys o dan yr amgylchiadau pan fo rhaid i brynwr a enwebir gaffael les ganolraddol ac o dan yr amgylchiadau pan fo'r caffaeliad hwnnw'n ddewisol.

14. Mae cymal 6 yn creu hawl newydd i lesddeiliaid sy'n cymryd rhan mewn hawliad rhyddfreinio ar y cyd ei gwneud yn ofynnol i'r landlord gymryd adles o unedau penodol yn yr adeilad (gan leihau'r pris sy'n daladwy am gaffael y rhydd-ddaliad).

15. Mae cymalau 7 ac 8 yn diwygio'r gyfraith bresennol ynghylch estyn lesoedd er mwyn sicrhau bod yr hawliau sydd ar gael yn gyfartal i lesddeiliaid tai a lesddeiliaid fflatiau. Effaith y cymalau yw y gall lesddeiliad naill ai fflat neu dŷ gael estyniad les o 990 o flynyddoedd am rent tir "hedyn pupur" (dim gwerth ariannol), yn gyfnewid am daliad o bremiwm a gyfrifir yn unol â'r cynllun prisio diwygiedig yng nghymalau 9 i 11 o'r Bil.

16. Mae cymalau 9 i 11 ac Atodlenni 2 i 5 yn nodi sut y dylid cyfrifo'r premiwm sy'n daladwy i arfer yr hawl i ryddfreinio.

17. Dwy elfen sydd i'r premiwm: y gwerth marchnadol a gyfrifir yn unol ag Atodlen 2, ac unrhyw ddigolledia d arall a gyfrifir yn unol ag Atodlen 3. Yn benodol, at ddibenion y cyfrifiad prisio, mae "gwerth cyfunol" a "gwerth gobaith" yn cael eu dileu a therfyn uchaf y rhent tir yw 0.1 y cant o werth y rhydd-ddaliad. Rhoddir pŵer i'r Ysgrifennydd Gwladol i ragnodi'r cyfraddau amrywiol a ddefnyddir i gyfrifo premiymau.

18. Mae cymalau 12 a 13 yn nodi rheol gyffredinol y bydd pob parti yn ysgwyddo ei gostau ei hun nad ydynt yn gostau ymgyfreitha mewn perthynas â hawliad rhyddfreinio. Mae'r cymalau yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru i wneud rheoliadau (o ran Cymru) i ragnodi materion amrywiol sy'n ymwneud â'r esemptiadau rhag y rheol gyffredinol, gan gynnwys y swm y mae tenant yn atebol i'w dalu i'r landlord os yw hawliad rhyddfreinio yn dod i ben am reswm ac eithrio am reswm a ganiateir.

19. Mae cymalau 14 i 17 yn trosglwyddo awdurdodaeth am fathau penodol o achosion o'r llys sirol i'r tribiwnlys priodol, i weithredu argymhellion gan Gomisiwn y Gyfraith i ddatrys problemau cymhleth, dryslyd a chostus a achosir gan fod y llysoedd sirol yn gwrando ar rai mathau o anghydfod a bod y tribiwnlys yn gwrando ar rai eraill. O ran Cymru, y tribiwnlys priodol yw'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.

20. Mae cymal 18 yn atal cais rhag cael ei wneud i'r Uchel Lys yn y lle cyntaf mewn cysylltiad â mater rhyddfreinio sy'n dod o fewn awdurdodaeth y tribiwnlys. Yn ôl y Nodiadau Esboniadol, bwriad hyn yw atal partïon rhag defnyddio'r Uchel Lys fel fforwm amgen i'r tribiwnlys ar gyfer penderfynu ar hawliadau rhyddfreinio. Nid yw hyn yn atal partïon rhag apelio yn erbyn penderfyniad gan y tribiwnlys yn yr Uchel Lys, nac yn newid awdurdodaeth yr Uchel Lys i ystyried hawliadau o dan adolygiad barnwrol mewn perthynas â phenderfyniadau'r tribiwnlys.

21. Mae cymal 19 ac Atodlen 6 yn gwneud diwygiadau amrywiol a chanlyniadol i ddeddfwriaeth bresennol o ganlyniad i Ran 1 o'r Bil.

22. Mae cymal 20 yn cadw hawl lesddeiliad i gaffael rhydd-ddaliad tŷ sy'n defnyddio'r gyfraith fel y mae'n bodoli cyn i'r Bil ei diwygio, ond dim ond lle byddai'r eiddo yn cael ei brisio gan ddefnyddio'r sail brisio heb ei diwygio ar gyfer cyfrifo premiymau.

Rhan 2: Hawliau eraill lesddeiliaid hir

23. Mae Rhan 2 yn diwygio hawliau lesddeiliaid sy'n ymwneud â phrynu rhent tir heb estyn y les a hawliau lesddeiliaid i gymryd rheolaeth dros eu hadeilad ("yr hawl i reoli").

24. Mae cymal 21 ac Atodlen 7 yn darparu ar gyfer hawl newydd i ryddfreinio, i brynu'r rhent tir o dan les preswyl hir iawn. Mae'r darpariaethau hyn yn rhoi'r hawl i lesddeiliaid cymwys sydd ag o leiaf 150 o flynyddoedd ar ôl ar eu les i roi rhent hedyn pupur yn lle'r rhent tir presennol yn eu les, wrth dalu premiwm. Cyfrifir y premiwm drwy gyfeirio at y dull prisio safonol newydd yn Atodlen 2. Mae'r broses o arfer yr hawl yn cynnwys rôl i'r tribiwnlys priodol.

25. Mae cymal 22 yn darparu bod adeilad wedi'i eithrio o'r hawl i reoli os defnyddir mwy na 50 y cant o'r arwynebedd llawr mewnol at ddibenion amhreswyl.

26. Mae cymal 23 yn sefydlu cyfundrefn newydd ar gyfer costau nad ydynt yn gostau ymgyfreitha yn yr hawl i reoli hawliadau. Fel mewn mannau eraill yn y Bil, y rheol gyffredinol yw y bydd pob parti yn ysgwyddo ei gostau ei hun, yn ddarostyngedig i eithriadau penodol gan gynnwys pan fo'r tribiwnlys priodol wedi gwneud gorchymyn.

27. Mae cymal 24 yn trosglwyddo awdurdodaeth o'r llys sirol i'r tribiwnlys mewn cysylltiad â'r pŵer i orchymyn cydymffurfio â rhwymedigaethau sy'n deillio o hawl i reoli hawliad o fewn cyfnod penodedig.

28. Mae cymal 25 yn atal yr Uchel Lys rhag ystyried materion sy'n ymwneud â hawl i reoli hawliad yn y lle cyntaf.

Rhan 3: Rheoleiddio lesddaliadau

29. Mae Rhan 3 yn darparu mesurau diogelwch i lesddeiliaid sy'n ymwneud â gwybodaeth am daliadau gwasanaeth, taliadau yswiriant a gweinyddu a chostau ymgyfreitha.

30. Mae cymal 26 yn estyn y rheoliad presennol ar gyfer taliadau gwasanaeth amrywiadwy i daliadau gwasanaeth penodedig.

31. Mae cymal 27 yn cyflwyno gofyniad i archebion am daliadau gwasanaeth gael eu dyroddi ar ffurf benodedig sy'n cynnwys gwybodaeth benodedig sy'n cael ei darparu mewn modd penodedig. Mae'r materion hyn i'w pennu mewn rheoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol. Yr awdurdod priodol o ran Cymru yw Gweinidogion Cymru.

32. Mae cymal 28 yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord neu ei gynrychiolydd ddarparu datganiad ysgrifenedig blynyddol o gyfrif, ac adroddiad blynyddol, ar ffurf ac mewn modd a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol.

33. Mae cymal 29 yn rhoi hawl i lesddeiliaid gael gan y landlord, ar gais, fathau o wybodaeth a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol. Caiff landlord ofyn am wybodaeth gan berson arall os bodlonir amodau penodol, a rhaid i'r person hwnnw ddarparu'r wybodaeth y gofynnir amdani o fewn terfyn amser a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol.

34. Mae cymal 30 yn creu mesurau gorfodi ar gyfer y gofynion newydd hyn ar landlordiaid, gan gynnwys rhoi'r pŵer i'r tribiwnlys priodol i ddyfarnu iawndal o hyd at £5,000. Caniateir diwygio'r uchafswm hwn drwy reoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

35. Mae cymal 31 yn atal costau yswiriant penodol rhag cael eu cynnwys mewn taliadau gwasanaeth amrywiadwy. Y "costau yswiriant eithriedig" hyn yw'r rhai sy'n gysylltiedig â gosod a rheoli yswiriant ac sy'n rhoi cymhelliant i'r rhai sy'n gosod ac yn rheoli'r yswiriant i ymrwymo i gontract penodol, er enghraifft tâl gan y brocer. Ni chaniateir codi tâl ar lesddeiliaid ond am gostau y gellir eu priodoli i "daliad yswiriant a ganiateir", sef taliad o ddisgrifiad a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol. Pan fo costau yswiriant eithriedig yn cael eu codi, rhoddir y pŵer i'r tribiwnlys priodol i ddyfarnu iawndal o hyd at deirgwaith swm y costau eithriedig a dalwyd.

36. Mae cymal 32 yn gosod dyletswydd ar landlordiaid, pan fo tâl gwasanaeth yn cynnwys swm sy'n daladwy am yswiriant, i gael gwybodaeth benodedig am yr yswiriant hwnnw a'i darparu i lesddeiliaid o fewn cyfnod penodedig. Ystyr "penodedig" yw a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol. Gwneir darpariaeth hefyd i'w gwneud yn ofynnol i drydydd partïon ddarparu gwybodaeth i alluogi'r landlord i gydymffurfio â'r ddyletswydd hon, yn ddarostyngedig i reoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol sy'n nodi sut y mae cais o'r fath i'w wneud a sut y mae'r wybodaeth i'w darparu.

37. Er mwyn gorfodi'r ddyletswydd i ddarparu gwybodaeth, rhaid gwneud cais i'r tribiwnlys priodol, a all ddyfarnu iawndal o hyd at £5,000. Caniateir diwygio'r

terfyn iawndal drwy reoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

38. Mae cymal 33 yn gosod dyletswydd ar landlordiaid i gyhoeddi rhestr o daliadau gweinyddol mewn perthynas ag adeilad os ydynt yn landlord un neu ragor o anheddau yn yr adeilad hwnnw. Caiff yr awdurdod cenedlaethol priodol (Gweinidogion Cymru o ran Cymru) wneud darpariaeth drwy reoliadau ynghylch ystyr "adeilad" a ffurf, cynnwys, cyhoeddi a darparu rhestr o'r fath. Nid yw tâl gweinyddol ond yn daladwy os ymddangosai'r swm ar restr o daliadau gweinyddol a gyhoeddwyd neu os cyfrifwyd y swm yn unol â rhestr o'r fath.

39. Caiff lesddeiliad wneud cais i'r tribiwnlys priodol pan na fo'r landlord wedi cydymffurfio â'r gofynion hyn. Mae pwerau gorfodi'r tribiwnlys yn cynnwys y pŵer i ddyfarnu iawndal nad yw'n fwy na £1,000, a chaiff yr awdurdod priodol ddiwygio'r terfyn hwn i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

40. Mae cymal 34 yn atal landlordiaid rhag ailgodi costau ymgyfreitha i lesddeiliaid fel rhan o dâl gwasanaeth amrywiadwy neu dâl gweinyddol, oni bai bod y landlord yn cael gorchymyn gan y llys neu'r tribiwnlys perthnasol i ganiatáu hyn. Caiff yr awdurdod priodol, drwy reoliadau, bennu materion y mae rhaid i'r llys neu'r tribiwnlys eu hystyried wrth benderfynu a ddylid gwneud gorchymyn o'r fath. Caiff yr awdurdod priodol hefyd wneud darpariaeth mewn rheoliadau ynghylch sut y mae ceisiadau am orchmynion i'w gwneud, ac ynghylch gofynion rhybudd.

41. Mae cymal 35 yn awgrymu teler ynghylch lesoedd sy'n rhoi hawl i lesddeiliaid i wneud cais i'r llys neu'r tribiwnlys perthnasol am orchymyn bod eu landlord yn talu unrhyw ran neu'r cyfan o'u costau ymgyfreitha mewn cysylltiad ag achos perthnasol ynghylch y les. Caiff yr awdurdod priodol, drwy reoliadau, bennu materion y mae rhaid i'r llys neu'r tribiwnlys perthnasol eu hystyried wrth benderfynu a ddylid gwneud gorchymyn o'r fath.

42. Mae cymalau 36 i 38 ac Atodlen 8 yn gwneud darpariaeth sy'n ganlyniadol i Ran 3 o'r Bil.

Rhan 4: Rheoleiddio gwaith rheoli ystadau

43. Mae Rhan 4 yn cyflwyno mesurau diogelwch cyfreithiol i berchnogion tai rhydd-ddaliad sy’n destun taliadau rheoli ystadau.

44. Mae cymal 39 yn nodi’r diffiniadau allweddol ar gyfer y Rhan hon o’r Bil, gan gynnwys ystyr “estate management” (rheoli ystadau) ac “estate manager” (rheolwr yr ystad).

45. Mae cymal 40 yn darparu nad yw tâl ystad ond yn daladwy i’r graddau y mae’r swm yn adlewyrchu costau perthnasol, ac i’r graddau nad yw'n gyfyngedig fel arall drwy’r Rhan hon o’r Bil.

46. Mae cymal 41 yn darparu nad yw’r costau ond yn gostau perthnasol i’r graddau yr eir iddynt yn rhesymol ac, os eir iddynt wrth ddarparu gwasanaethau neu wneud gwaith, os yw’r gwasanaethau neu’r gwaith o safon resymol.

47. Mae cymal 42 yn cyflwyno gofyniad i reolwyr ystadau ymgynghori â pherchnogion a reolir os yw cost unrhyw waith yn fwy na swm priodol. Mae pwerau deddfu i’r Ysgrifennydd Gwladol osod “swm priodol” a phennu gofynion ymgynghori.

48. Mae cymal 43 yn darparu nad yw’r costau’n gostau perthnasol pan fo rheolwr yr ystad yn ceisio codi tâl fwy na 18 mis ar ôl i’r gwaith ddigwydd, a phan fo rheolwr yr ystad wedi methu hysbysu’r perchennog a reolir o fewn y cyfnod hwn o 18 mis y byddai’n parhau i fod yn atebol am y costau.

49. Mae cymal 44 yn nodi o dan ba amgylchiadau y caiff perchennog a reolir geisio herio rhesymoldeb tâl rheoli ystadau drwy gais i’r tribiwnlys priodol.

50. Mae cymal 45 yn ei gwneud yn ofynnol i reolwyr tai fynnu taliad rheoli ystadau ar ffurf a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr Ysgrifennydd Gwladol.

51. Mae cymal 46 yn ei gwneud yn ofynnol i reolwyr ystadau ddarparu adroddiad blynyddol i berchennog annedd a reolir. Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol wneud rheoliadau ynghylch yr wybodaeth sydd i’w chynnwys yn yr adroddiad, ffurf yr adroddiad a’r modd y mae’r adroddiad i’w ddarparu.

52. Mae cymalau 47 ac 48 yn darparu i berchnogion anheddau a reolir ofyn am wybodaeth gan reolwyr ystadau a’i chael, ac i reolwyr ystadau ofyn am

wybodaeth gan berson arall pan fo angen hynny. Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol, drwy reoliadau, ddarparu ar gyfer sut y mae ceisiadau am wybodaeth i'w gwneud.

53. Mae cymal 49 yn darparu i'r tribiwnlys priodol orfodi cymalau 45 i 48. Mae hyn yn cynnwys pŵer i ddyfarnu iawndal nad yw'n fwy na £5,000, a chaniateir diwygio'r terfyn hwn drwy reoliadau a wneir gan yr awdurdod priodol i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

54. Mae cymal 50 yn diffinio "administration charge" (tâl gweinyddol) ac yn darparu y caiff yr awdurdod priodol ddiwygio'r diffiniad hwn drwy reoliadau.

55. Mae cymal 51 yn ei gwneud yn ofynnol i reolwr ystad lunio a chyhoeddi rhestr o daliadau gweinyddol sy'n nodi swm pob tâl neu sut y penderfynir ar y swm. Caiff yr awdurdod priodol wneud rheoliadau ynghylch ffurf y rhestr o daliadau gweinyddol, ei chynnwys, ei chyhoeddi a'i darparu i berchnogion anheddau.

56. Mae cymal 52 yn darparu i'r tribiwnlys priodol orfodi cymal 51, gan gynnwys dyfarnu iawndal nad yw'n fwy na £1,000. Caiff yr awdurdod priodol ddiwygio'r terfyn iawndal i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

57. Mae cymal 53 yn darparu nad yw tâl gweinyddol ond yn daladwy i'r graddau y mae'r swm yn rhesymol ac yn unol ag unrhyw restr o daliadau gweinyddol.

58. Mae cymal 54 yn creu hawl i berchnogion a reolir herio rhesymoldeb taliadau gweinyddol yn y tribiwnlys priodol.

59. Mae cymal 55 yn diwygio'r ddeddfwriaeth bresennol i ganiatáu i'r Ysgrifennydd Gwladol, neu Weinidogion Cymru o ran Cymru, gymeradwyo neu gyhoeddi cod ymarfer rheoli mewn perthynas ag ystadau rhydd-ddaliad. Caiff llys neu dribiwnlys ystyried y cod hwnnw fel tystiolaeth.

60. Mae cymal 56 yn nodi bod darpariaethau Rhan 4 yn gymwys mewn perthynas â gwaith rheoli ystadau a gyflawnir gan adran o'r llywodraeth neu ar ei rhan.

61. Mae cymal 57 yn diffinio termau a ddefnyddir yn Rhan 4, gan gynnwys mai ystyr "the appropriate authority" (yr awdurdod priodol) yw Gweinidogion Cymru o ran Cymru ac mai ystyr "the appropriate tribunal" (y tribiwnlys priodol) yw'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau mewn perthynas ag annedd yng Nghymru.

Rhan 5: Rhent-daliadau

62. Mae Rhan 5 yn gwneud darpariaeth ynghylch rhent-daliadau. Yn gyffredinol, mae rhent-dal yn swm blynyddol o arian (ac eithrio rhent) sy'n cael ei godi ar dir ac yn daladwy ohono.

63. Mae cymal 58 yn diwygio'r diffiniad o "estate rentcharge" (rhent-dal ystad) yn adran 2(4)(b) o Ddeddf Rhent-daliadau 1977.

64. Mae cymal 59 yn diwygio'r rhwymedïau sydd ar gael drwy Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 ("Deddf 1925") am beidio â thalu rhent-daliadau yn y gorffennol ("rhent-daliadau a reoleiddir"). Mae hyn yn cynnwys gofyniad i hysbysiad sy'n mynnu taliad o ôl-ddyledion gael ei roi cyn dechrau camau gorfodi. Mae hyn yn wahanol i'r sefyllfa bresennol pan fo'n bosibl i berchennog tŷ golli ei gartref am ôl-ddyledion cymharol fach hyd yn oed pan na fo galw wedi'i wneud am y taliad. Mae'r cymal hwn hefyd:

- yn mewnosod is-adran newydd (1A) yn adran 121 o Ddeddf 1925 ar yr amod nad oes gan berchennog y rhent, pan godir swm fel rhent-dal a reoleiddir, unrhyw rwymedïau am adennill neu gymell taliad o'r swm ar ac ar ôl 27 Tachwedd 2023 (dyddiad darlleniad cyntaf y Bil yn Senedd y Deyrnas Unedig), ac

- yn mewnosod is-adran newydd (1A) yn adran 122 o Ddeddf 1925 gan wahardd creu rhent-dal newydd ar neu ar ôl 27 Tachwedd 2023 allan o rent-dal a reoleiddir sydd eisoes yn bodoli.

Rhan 6: Cyffredinol

65. Mae cymal 60 yn nodi ystyr termau a ddefnyddir drwy'r Bil, yn benodol mewn perthynas â chyfeiriadau at ddeddfwriaeth bresennol.

66. Mae cymal 61 yn rhoi pŵer i'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud darpariaeth ganlyniadol drwy reoliadau.

67. Mae cymal 62 yn gwneud darpariaeth bellach mewn perthynas â rheoliadau a wneir o dan y Bil, gan gynnwys diffinio'r gweithdrefnau craffu cadarnhaol a negyddol sy'n gymwys i reoliadau a wneir gan yr Ysgrifennydd Gwladol neu gan Weinidogion Cymru wrth arfer pwerau yn y Bil.

68. Mae cymalau 63 i 65 yn nodi rhychwant, cychwyn ac enw byr y Bil.

Y rhesymau dros wneud darpariaethau ar gyfer Cymru yn y Bil

69. Mae paragraffau 73 i 78 o'r Memorandwm yn nodi'r rhesymau pam y gwneir darpariaeth ar gyfer Cymru yn y Bil. Nododd y Gweinidog:

> *"Rwyf wedi bod yn glir fy mod yn credu ei bod yn briodol ceisio cael deddfwriaeth ar y cyd rhwng Cymru a Lloegr er mwyn diwygio cyfraith lesddaliad. Yn fy marn i, bydd hyn yn lleihau cymhlethdod ac yn gwneud y gyfraith mor eglur a chydlynol â phosibl ac yn sicrhau bod y system ddiwygiedig decach newydd yn gymwys i bawb."*[1]

70. Mae'r Gweinidog yn ychwanegu bod yna "anghytundeb clir" â Llywodraeth y DU o hyd o ran y cymhwysedd deddfwriaethol sy'n ymwneud â darpariaethau penodol. Mae hi'n nodi:

> *"Rwyf wrthi'n ymgysylltu â Llywodraeth y DU i fynd i'r afael â'r mater hwn, a byddaf yn rhoi'r diweddaraf i'r Senedd ar hynt fy nhrafodaethau maes o law."* [2]

Goblygiadau ariannol

[1] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, paragraff 73

[2] Llywodraeth Cymru, Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, paragraff 78

71. Mae paragraff 79 o'r Memorandwm yn nodi bod y Bil yn gwneud "darpariaeth sylweddol" mewn perthynas â'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau. Nododd:

> *"Mae gwaith yn mynd rhagddo i asesu'r effaith bosibl ar y tribiwnlys ac i ddeall beth fydd goblygiadau ariannol yr effaith honno."*[3]

3. Y Memorandwm Atodol

72. Nodir yn y Memorandwm Atodol:

> *"Cyflwynodd Llywodraeth y DU 119 o welliannau ar 17 Ionawr a 5 gwelliant ar 24 Ionawr i'w hystyried yng Nghyfnod Pwyllgor Tŷ'' Cyffredin a ddechreuodd ar 16 Ionawr."*

73. Nodir hefyd yn y Memorandwm Atodol:

> *"caiff rhagor o waith ei wneud ynghylch gweithredu ymrwymiad Llywodraeth y DU i wahardd defnyddio lesddaliadau ar gyfer tai newydd, ac o ganlyniad i'r ymgynghoriad diweddar, ar gyfyngu'r rhent tir mewn lesoedd sy'n bod."*

74. Mae'r Gweinidog yn cadarnhau y bydd ei swyddogion "yn parhau i weithio gyda Llywodraeth y DU i sicrhau bod darpariaethau sy'n cael eu datblygu sy'n gymwys i Gymru yn briodol."[4]

75. Mae paragraff 13 o'r Memorandwm Atodol yn ailbwysleisio'r farn a fynegwyd yn y Memorandwm bod y "Bil cyfan yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru, at ddiben sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru". Mae'n ychwanegu:

---

[3] Llywodraeth Cymru, Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, paragraff 79

[4] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, paragraff 12

> *"mae'r gwelliannau i'r Bil hefyd yn cynrychioli darpariaeth o'r fath, ac felly'n sbarduno neu'n cynnal y gofyn am gydsyniad, ac eithrio darpariaethau sy'n ymwneud â gofynion unioni, sy'n ofynion i Loegr yn unig."*[5]

76. Mae paragraffau 14 i 46 o'r Memorandwm Atodol yn nodi effaith y gwelliannau a wnaed yn ystod cyfnod Pwyllgor Tŷ'r Cyffredin, a sut y maent yn sbarduno neu'n cynnal y gofyniad am gydsyniad.

77. Mae'r Memorandwm Atodol yn nodi bod "gwahaniaeth o hyd" rhwng barn Llywodraeth Cymru a barn Llywodraeth y DU ynghylch a oes darpariaethau yn y Bil sy'n gofyn am gydsyniad Senedd Cymru.[6]

78. Mae'r gwelliannau a wnaed yn ystod cyfnod Pwyllgor Tŷ'r Cyffredin wedi'u crynhoi isod.

Gwelliannau sy'n ymwneud â Rhan 1 (Rhyddfreinio ac estyn lesddaliadau) o'r Bil

Awdurdodaeth llysoedd a thribiwnlysoedd

79. Mae Gov 35, 36 a 41 yn diwygio cymalau 14 ac 16 i wneud darpariaeth bellach ynghylch trosglwyddo awdurdodaeth o'r llys sirol i'r tribiwnlys ar gyfer y rhan fwyaf o achosion. Mae Gov 37, 38, 42 a 43 yn ganlyniadol i'r gwelliannau hyn.

Eithriadau i'r gyfundrefn ryddfreinio

80. Mae Gov 57 yn diwygio Atodlen 1 i'r Bil i eithrio tenantiaid darparwyr tai cymunedol ardystiedig o'r hawl i gaffael rhydd-ddaliad. Caiff y tribiwnlys priodol ardystio darparwyr tai cymunedol sydd naill ai'n ymddiriedolaeth tir gymunedol neu sy'n bodloni disgrifiad neu amodau a nodir mewn rheoliadau a wneir gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol hefyd wneud darpariaeth ynghylch y weithdrefn ar gyfer cais am dystysgrif tai cymunedol, neu ganslo tystysgrif tai cymunedol, neu wneud darpariaeth ynghylch amgylchiadau pan fo

[5] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, Ionawr 2024
[6] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, paragraff 47

cais am dystysgrif tai cymunedol yn gorgyffwrdd ag arfer hawl i gaffael y rhydd-ddaliad.

81. Mae Gov 58 yn diwygio Atodlen 1 i ddarparu bod gan denantiaid eiddo'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yr hawl i gael estyniad, yn ddarostyngedig i eithriadau, ac yn ddarostyngedig i ofyniad i roi'r hawl i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol i brynu'r eiddo yn ôl o dan amgylchiadau penodol. Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol, drwy reoliadau, ragnodi'r amod prynu'n ôl ac ystyr "tenantiaeth a ddiogelir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol".

Cyfnewidiad

82. Mae Gov 73 yn diwygio Atodlen 6 i ddarparu, pan fo les yn cael ei hestyn am rent tir hedyn pupur, y dylid gostwng y rhent sy'n daladwy o dan les uwch ganolraddol hefyd. Mae Gov 33, 34, 39, 40, 70 a 71 yn gwneud gwelliannau canlyniadol i'r cymalau sydd eisoes yn bodoli.

Rhanberchnogaeth

83. Mae Gov 74 yn diwygio Atodlen 6 i wneud darpariaeth ar gyfer hawliau rhyddfreinio lesddeiliaid rhanberchnogaeth, pan fo amodau penodol yn cael eu bodloni. Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol ragnodi, drwy reoliadau, ddisgrifiadau o lesoedd rhanberchnogaeth nad oes angen iddynt fodloni dau o'r amodau.

84. Mae Gov 60, 61, 66 a 69 yn diwygio Atodlen 2 i egluro sut y mae'r gyfundrefn brisio newydd yn gymwys wrth gyfrifo'r premiwm sy'n daladwy am ryddfreinio lesoedd rhanberchnogaeth.

Gwelliannau sy'n ymwneud â Rhan 2 (Hawliau eraill lesddeiliaid hir) o'r Bil

Prynu rhent tir

85. Mae Gov 75 i 120 yn diwygio Atodlen 7 i egluro beth yw'r hawl newydd i brynu'r rhent tir yn ei olygu a sut y caniateir ei harfer, gan gynnwys gweithdrefnau tribiwnlys perthnasol. Mae Gov 44 yn gwneud gwelliant cysylltiedig i gymal 21, sy'n cyflwyno Atodlen 7.

86. Yn benodol, mae Gov 105 yn gwneud darpariaeth sy'n cyfyngu ar atebolrwydd tenant am gostau y mae unrhyw berson arall yn mynd iddynt gan

fod y tenant yn arfer yr hawl i brynu'r rhent daear. Caiff yr awdurdod priodol ragnodi'r uchafswm sy'n daladwy o dan amgylchiadau penodol.

Gwelliannau sy'n ymwneud â Rhan 3 (Rheoleiddio lesddaliad) a Rhan 4 (Rheoleiddio Gwaith Rheoli Ystadau) o'r Bil

Hysbysiad galw am dâl gwasanaeth yn y dyfodol

87. Mae Gov NC6 yn mewnosod cymal newydd ar ôl cymal 26 gan ei gwneud yn ofynnol rhoi hysbysiad galw am dâl gwasanaeth yn y dyfodol yn unol â'r gofynion a nodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o ran Cymru.

88. Mae Gov 53 yn diwygio cymal 43 i wneud darpariaeth gyfatebol mewn perthynas â thaliadau rheoli ystadau yn Rhan 4 o'r Bil, fodd bynnag, mae'r pŵer i wneud rheoliadau wedi'i roi i'r Ysgrifennydd Gwladol yn unig.

Costau

89. Mae Gov NC7 yn mewnosod cymal newydd ar ôl cymal 35 i atal taliadau gwasanaeth amrywiadwy rhag cael eu talu gan lesddeiliad am gostau nad ydynt yn gostau ymgyfreitha mewn cysylltiad â rhyddfreinio neu'r hawl i reoli hawliadau a wneir gan lesddeiliaid eraill.

90. Mae Gov 29, 31, 45, 48 i 51 a 121 i 123 yn gwneud gwelliannau i gymalau sydd eisoes yn bodoli ac i Atodlen 8, o ganlyniad i'r cymal newydd.

Gwybodaeth gwerthu

91. Mae Gov NC42 yn mewnosod cymal newydd yn Rhan 3 o'r Bil i greu hawl i lesddeiliaid ofyn am wybodaeth i gefnogi gwerthiant. Caiff yr awdurdod priodol wneud rheoliadau i roi effaith i'r hawl hon gan gynnwys pennu'r mathau o wybodaeth y caniateir gofyn amdanynt, cyfnodau amser perthnasol, darpariaeth ynghylch cais ymlaen a chyfyngu'r swm y caniateir ei godi. Caniateir gorfodi'r hawl drwy gais i'r tribiwnlys priodol. Mae pwerau'r tribiwnlys yn cynnwys pŵer i ddyfarnu iawndal nad yw'n fwy na £5,000. Caiff yr awdurdod priodol gynyddu'r terfyn drwy reoliadau i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

92. Mae Gov NC43 i NC46 yn creu hawliau tebyg i berchnogion tai rhydd-ddaliadol yn ddarostyngedig i daliadau rheoli ystadau, a phwerau cyfatebol i wneud rheoliadau ar gyfer yr awdurdod priodol.

Rheoli ystadau

93. Mae Gov 52 yn diwygio'r diffiniad o reoli ystadau yng nghymal 39 i eithrio taliadau mewn cysylltiad â chymdeithas cyd-ddeiliaid o'r diffiniad o "estate management charge" (tâl rheoli ystadau) at ddibenion Rhan 4 o'r Bil.

94. Mae Gov NC10 i NC14 yn mewnosod cymalau newydd yn Rhan 4 sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer hawl newydd i rydd-ddeiliaid sy'n ddarostyngedig i daliadau rheoli ystadau wneud cais i'r tribiwnlys i benodi rheolwr newydd yn lle'r rheolwr presennol. Mae'r cymalau yn rhoi pwerau i'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud rheoliadau mewn cysylltiad â rhoi hysbysiad cwyno cyn i gais o'r fath gael ei wneud. Mae pŵer hefyd wedi'i roi i'r Ysgrifennydd Gwladol i bennu mewn rheoliadau na chaiff tribiwnlys wneud gorchymyn penodi mewn cysylltiad â rheolwr ystad penodedig neu ddisgrifiad o reolwr ystad.

Mân welliannau technegol a gwelliannau canlyniadol pellach

95. O ganlyniad i'r newidiadau a wnaed gan y gwelliannau i'r Bil, mae Gov 28 yn diwygio'r enw hir fel ei fod yn cyfeirio at reoleiddio'r berthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid preswyl yn hytrach na rheoleiddio taliadau a chostau sy'n daladwy gan denantiaid preswyl.

96. Mae Gov 59, 62 i 65 a 67 i 68 yn gwneud mân welliannau i Atodlen 2 i wella gweithrediad y gyfundrefn brisio newydd.

97. Mae Gov 72 yn gwneud mân newid i Atodlen 5 sy'n ymwneud â'r amgylchiadau pan fydd yn ofynnol i denant dalu'r premiwm i'r tribiwnlys.

98. Mae Gov 126 yn egluro bod y diddymiad canlyniadol, yn Atodlen 8 i'r Bil, o adran 128 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn gymwys i destunau Cymraeg a Saesneg y Ddeddf honno.

Cymalau newydd nad ydynt o fewn cwmpas Rheol Sefydlog 29: cynlluniau unioni

99. Mae Gov NC15 i NC24 a Gov NS1 yn mewnosod Rhan newydd ac Atodlen yn y Bil i wneud darpariaeth i'r rhai sy'n rheoli ystadau mewn cysylltiad ag annedd yn Lloegr fod yn aelod o gynllun unioni. Mae Gov NC9 yn gymal cysylltiedig.

100. Nid yw'r cymalau newydd hyn a'r Atodlen newydd hon yn gyfystyr â darpariaeth berthnasol at ddibenion Rheol Sefydlog 29, gan nad ydynt ond yn gymwys i reoli ystadau mewn cysylltiad ag anheddau yn Lloegr.

101. Mae Gov 47, 54, 55 a 56 yn gwneud gwelliannau canlyniadol i'r cymalau sydd eisoes yn bodoli. Er nad yw pwnc y gwelliannau o fewn cwmpas Rheol Sefydlog 29, nid yw'r gwelliannau'n newid y sefyllfa o ran cydsyniad mewn perthynas â'r cymalau sydd eisoes yn bodoli fel y'u diwygiwyd – roedd angen cydsyniad arnynt cyn eu diwygio, ac yn parhau i fod angen cydsyniad fel y'u diwygiwyd (oherwydd eu bod yn ymwneud â materion ehangach na'r cymalau a'r Amserlen newydd yn unig).

Y rhesymau dros wneud darpariaethau ar gyfer Cymru yn y Bil

102. Mae'r Gweinidog yn cynnal y rhesymeg a nodir yn y Memorandwm cychwynnol ynghylch pam y mae'n briodol i ddeddfwriaeth y DU wneud darpariaethau ar gyfer Gymru yn y Bil. Mae paragraffau 49 i 54 o'r Memorandwm Atodol yn ailddatgan barn y Gweinidog, ac mae paragraff 57 yn dod i'r casgliad a ganlyn:

> *"Yn fy marn i, mae'n briodol ymdrin â'r darpariaethau hyn o hyd ym Mil y DU gan y byddai hynny'n lleihau cymhlethdod, yn gwneud y gyfraith mor eglur a chydlynol â phosibl ac yn sicrhau bod y system ddiwygiedig decach newydd yn gymwys i bawb."*[7]

103. Mae'r Gweinidog yn nodi:

> *"mae anghytundeb o hyd â Llywodraeth y DU o ran i ba raddau y mae darpariaethau unigol o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru, ac i ba raddau y dylai*

[7] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, paragraff 57

Gweinidogion Cymru allu arfer pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth sy'n deillio o'r Bil."

104. Mae'r Gweinidog yn ychwanegu ei bod yn parhau i "ymgysylltu'n weithredol â Llywodraeth y DU i fynd ar drywydd y mater hwn", ac y bydd yn rhoi'r diweddaraf i Senedd Cymru am hynt ei thrafodaethau "maes o law".[8]

Goblygiadau ariannol

105. Mae paragraff 56 o'r Memorandwm Atodol yn nodi bod Llywodraeth y DU wedi llunio Asesiad Effaith ar gyfer y Bil, sy'n cynnwys yr effeithiau ar Gymru.[9]

4. Ystyriaeth y Pwyllgor

106. Gwnaethom ystyried y Memoranda yn ein cyfarfod ar 29 Chwefror 2024.

107. Rydym yn cefnogi polisïau'r darpariaethau yn y Bil hwn ac yn nodi rhesymau Llywodraeth Cymru dros ddefnyddio deddfwriaeth y DU i wneud y darpariaethau hyn ar gyfer Cymru. Yn benodol, nodwn baragraff 74 o'r Memorandwm, sy'n codi'r posibilrwydd y bydd deddfwriaeth Senedd Cymru yn cael ei herio o ran ei chymhwysedd deddfwriaethol, a fyddai'n achosi oedi cyn rhoi newidiadau i'r gyfraith ar waith yng Nghymru. Felly, rydym yn argymell bod Senedd Cymru yn rhoi ei chydsyniad i Lywodraeth y DU ddeddfu ar y materion datganoledig hyn.

---

[8] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad, paragraff 54

[9] Asesiad Effaith y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad